

**Sanierte 3-Zimmerwohnung  
Schlafzimmer zum ruhigen begrünten Innenhof  
Frei ab 1. Februar 2025**



**Fuhlsbüttler Straße 468, 22309 Hamburg, Barmbek Nord, 1.OG Rechts**

Wohnfläche:	ca. 87,85 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1925
Zimmer:	3	Energetische Sanierung des Hauses:	2014
Etage:	1. OG Rechts	Sanierung der Wohnung	2020
Wohnung:	Nr. 14	Ausstattung:	sonniger Balkon zum ruhigen Innenhof, Vollbad, neuwertiger Laminatfußboden, gespachtelt weiße Wände, Sprossen Holzfenster, neuwertige Einbauküchenzeile, Anschlüsse in der Küche für WS oder GS vorhanden
Nettokaltmiete:	1.541,--	Heizungsart:	Fernwärme
Nebenkosten- Vorauszahlung:	275,--	Warmwasserbereitung:	Elektrodurchlauferhitzer
Bruttowarm:	1.816,--	Energieverbrauch des Gebäudes:	66,80 kwh/m <sup>2</sup> *a
Flächenangaben sind ca. Angaben		Der Energieverbrauch wurde nach der kompletten Wärmedämmung des Gebäudes im Jahre 2013 errechnet.	
Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten Mindestmietzeit 3 Jahre			

**Die Lage:**

Die Fuhlsbüttler Straße prägt den aufstrebenden und zentral gelegenen Stadtteil Barmbek Nord. Mit vielen kleinen Cafés und Restaurants, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist die „Fuhle“ zur Trend Meile im Herzen Barmbeks geworden. In nur wenigen Schritten erreicht man den S-Bahnhof Rübenkamp und hat Anschluss zu den Buslinien 118,M7,M26 und 172. Autobahnen A1 und A24, sowie Kreuz HH-Süd erreicht man mühelos über die Ringstraße in ca. 10 Minuten. Die City erreicht man in etwa 15 Minuten. Nur ca. 700m vom Haus entfernt liegt der Hamburger Stadtpark, der mit seinen Grünflächen und Gehwegen Zeit für Erholung vom Alltag bietet.

### Objekt:

Das Mehrfamilienhaus mit Bäckereigeschäft wurde im Jahre 1925 gebaut. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2013 wurden Fenster und Dach energieeffizient erneuert. Die Fassade wurde Wärme gedämmt und sorgt mit einem hellen Anstrich für ein imposantes Erscheinungsbild des Hauses. Der errechnete Energieverbrauch des Hauses beträgt 66,80 kWh/m<sup>2</sup>\*a. Warmwasserzubereitung erfolgt über moderne elektronische Elektrodurchlauferhitzer. Beheizt wird das Haus durch Fernwärme.

### Ausstattung:

Die angebotene 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses. Im Haus befindet sich kein Fahrstuhl. **Die Wohnung ist ca. 87,85 m<sup>2</sup> groß.** Von dem ca. 9,30 m<sup>2</sup> großen Flur gelangt man in die ca. 10,00 m<sup>2</sup> große Küche. In der Küche befindet sich eine komplett neue Küchenzeile, mit Ober-Unterschrank, Spüle, Herd, Kühlschrank. Anschlüsse für eine WS oder GS sind ebenfalls vorhanden. In der Küche ist eine Abstellkammer von 1,55 m<sup>2</sup> integriert.

An das ruhig gelegene Schlafzimmer schließt sich ein nachträglich neu errichteter ca. 3,00 m<sup>2</sup> großer sonniger Balkon an, der auf den grün bewachsenen Hinterhof blickt und zum Verweilen einlädt.

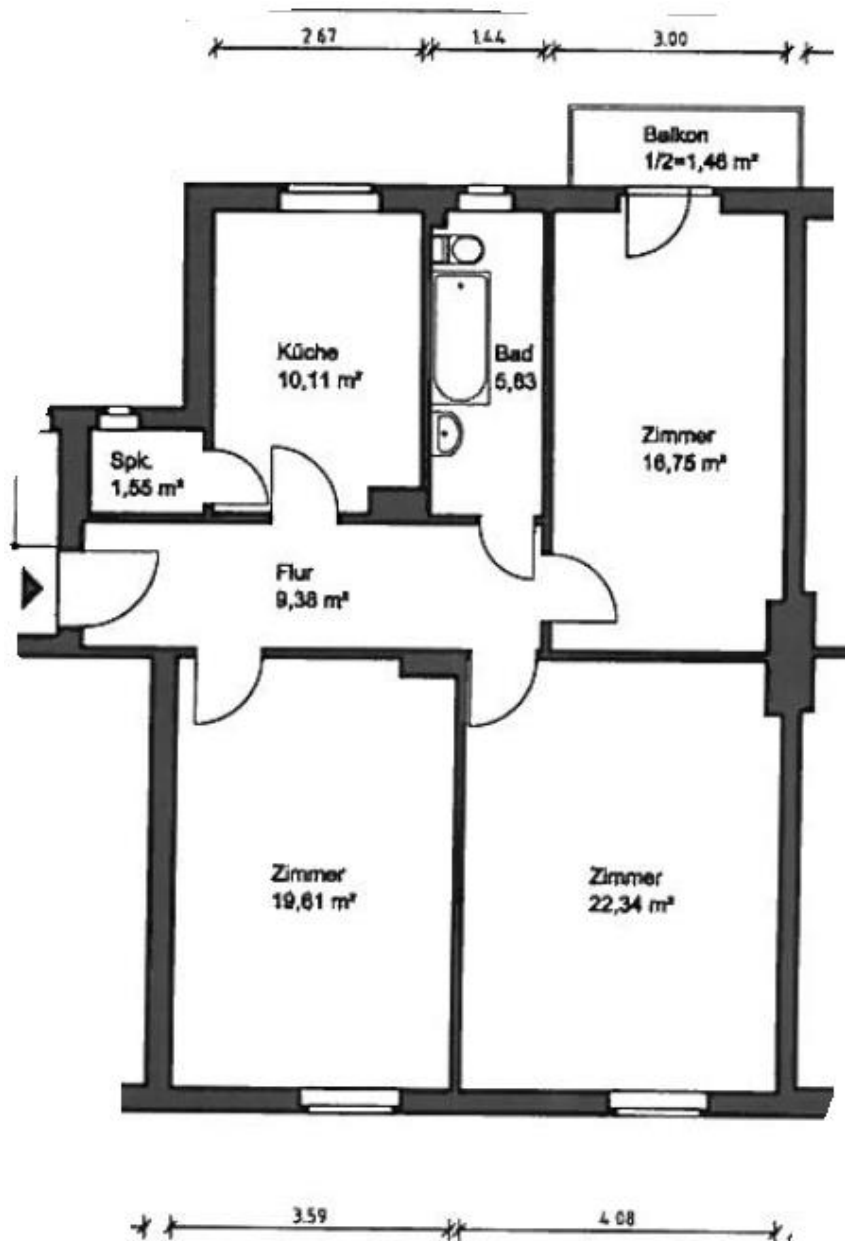
Das Wohnzimmer ist ca. 22,34 m<sup>2</sup> groß, das Arbeitszimmer ca. 19,61 m<sup>2</sup>.

Das ca. 5,60 m<sup>2</sup> große komplett neue Vollbad mit Fenster präsentiert sich gepflegt mit weißen Wandfliesen und anthrazitfarbenen Bodenfliesen. Auch im Badezimmer befindet sich ein Handtuchtrockner.

In allen Räumen befindet sich gepflegter und hochwertiger Laminatfußboden. Die 3 Zimmer sind mit TV- und Telefondosen sowie geschalteten Steckdosen ausgerüstet. Die Wände sind weiß gespachtelt. Alle Holzfenster sind mit hochwertigem Wärme- und Schallschutzglas versehen. Ebenfalls wurde in 2020 in der gesamten Wohnung, außer im Bad, eine neue Schallschutzdecke eingebaut. Ein Abstellraum im Keller des Hauses gehört zur Wohnung dazu.



**Grundriss:**



Balkone/Loggien/Gartenterrassen/Dachterrassen werden mit 50% der Fläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

**Besichtigung:**

Für die Besichtigung setzen Sie sich bitte mit Braun Immobilienkontor 040/431 831 66 oder Mobil 0171-93 80 40 7 in Verbindung.